Deutscher Bundestag
7. Wahlperiode

Drucksache 7/714

07. 06. 73

Sachgebiet 403

Bericht und Antrag

des Rechtsausschusses (6. Ausschuß)

zu dem vom Bundesrat eingebrachten Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und der Verordnung über das Erbbaurecht
— Drucksache 7/62 —

A. Problem

Das nunmehr 20 Jahre alte Wohnungseigentumsgesetz hat sich in seiner Grundkonzeption bewährt. Einzelprobleme des Wohnungseigentums sind jedoch zu lösen: Befristung der Verwalterbestellung; die Frage der Begründung von Wohnungseigentum an einem Gebäude, das auf zwei oder mehr Grundstücken errichtet ist; Verbesserungen beim Grundbuchvollzug.

B. Lösung

Der Gesetzentwurf schlägt vor,

a) Befristung der Verwalterbestellung auf höchstens fünf Jahre,

b) Klarstellung, daß Wohnungseigentum an einem auf mehr als einem Grundstück stehenden Gebäude nicht zulässig ist,

c) mehrere Verbesserungen des Grundbuchvollzugs zum Zwecke der Vereinfachung und der klareren Übersicht im Grundbuch.

Der Rechtsausschuß empfiehlt einstimmig die Annahme des Gesetzentwurfs mit einigen Einzeländerungen.

C. Alternativen

keine

D. Kosten

keine

Druck: Bonner Universitäts-Buchdruckerei, 53 Bonn 1
Alleinvertrieb: Verlag Dr. Hans Heger, 53 Bonn-Bad Godesberg 1, Postfach 821, Goethestraße 56, Telefon (0 22 21) 36 35 51

A. Bericht der Abgeordneten Gnädinger und Thürk

I.

Der vom Bundesrat eingebrachte Gesetzentwurf ist vom Bundestag in erster Lesung am 22. Februar 1973 beraten und dem Rechtsausschuß federführend sowie dem Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau mitberatend überwiesen worden. Der Rechtsausschuß hat den Gesetzentwurf in seiner 10. und 14. Sitzung am 16. Mai 1973 und 6. Juni 1973 beraten. Eine Stellungnahme des mitberatenden Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vom 14. März 1973, in der der mitberatende Ausschuß die unveränderte Annahme des Gesetzentwurfs empfiehlt, hat dem Rechtsausschuß vorgelegen.

II.

Der Rechtsausschuß empfiehlt einstimmig, den Gesetzentwurf mit den weiter unten dargelegten Änderungen anzunehmen.

1. Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) hat während seiner Geltungszeit von über 20 Jahren eine stetig wachsende Bedeutung für den Wohnungsbau erlangt. Die Rechtsinstitution des Wohnungseigentums ist eine wichtige Grundlage für eine weite Streuung von Eigentum auf dem Gebiet des Wohnungswesens geworden. In seiner Grundkonzeption hat sich das Wohnungseigentumsgesetz bisher bewährt. Der vorliegende Gesetzentwurf hat deshalb nur das Ziel, einige Schwächen des Gesetzes, die sich aufgrund der bisherigen Erfahrungen in der Praxis gezeigt haben, zu beheben.

   a) Als Hauptpunkt greift der Gesetzentwurf die in der Fachliteratur schon seit längerem erörterte Forderung auf, die Verwalterbestellung zu befristen. Die Wohnungsbaugesellschaften sind dazu übergegangen, aus einer beherrschenden wirtschaftlichen Position heraus eine langfristige und vielfach sogar unwiderrufliche Bestellung von Verwaltern durchzusetzen. Dabei wollen die Wohnungsbaugesellschaften nicht nur das gerechtfertigte Ziel einer ordnungsgemäßen Verwaltung des Wohnungseigentums erreichen, sondern sie verfolgen auch den Zweck, möglichst lange ihren wirtschaftlichen Einfluß aus das Wohnungseigentum zu erhalten. Eine solche Bevormundung der Wohnungseigentümer widerspricht dem Grundgedanken des Wohnungseigentumsgesetzes. Zum Teil führt eine zu langfristige Bestellung eines Verwalters auch oft zu Mißständen, wenn es einem Verwalter an den notwendigen sachlichen Voraussetzungen mangelt oder er es an der gebührenden Wahrnehmung der Interessen der Wohnungseigentümer fehlen läßt.

      Der Rechtsausschuß stimmt dem Vorschlag des Gesetzentwurfs, die Verwalterbestellung angemessen auf 5 Jahre zu befristen, zu. Die Neufassung des § 26 WEG hält der Ausschuß für eine ausgewogene Regelung zum Schutze der Wohnungseigentümer.

   b) Des weiteren soll durch das Gesetz die in Schrifttum und Rechtsprechung umstrittene Frage geklärt werden, ob Wohnungseigentum an einem Gebäude, das auf mehreren Grundstücken errichtet ist oder werden soll, mit Miteigentum an mehreren Grundstücken verbunden werden kann. Die Grundbuchämter haben die Begründung von Wohnungseigentum an einem auf mehr als einem Grundstück stehenden Gebäude vielfach für zulässig gehalten, bis das Bayerische Oberste Landesgericht in einem Beschluß vom 20. Juli 1970 (BayOb LGZ 1970, 163 ff.) diese Rechtsauffassung verworfen hat. Durch diese Meinungsverschiedenheiten ist eine erhebliche Rechtsunsicherheit in dieser Frage entstanden. Diese Rechtsunklarheit soll durch den Gesetzgeber nunmehr für die Zukunft und für die früheren Fälle geklärt werden.

      § 1 WEG soll daher durch den vorgeschlagenen neuen Absatz 4 dahin ergänzt werden, daß die Begründung von Wohnungseigentum an einem auf mehr als einem Grundstück stehenden Gebäude nicht mehr zugelassen wird. Eine solche klare Lösung entspricht am besten dem Wesen des Wohnungseigentums als einer besonderen Form des (Mit-)Eigentums an einem Grundstück.

   c) Weitere Änderungen des Gesetzentwurfs enthalten Regelungen über den Grundbuchvollzug. Die Ausbreitung des Wohnungseigentums hat zu einer starken Arbeitsbelastung der Grundbuchämter und zu Verzögerungen im Grundbuchvollzug geführt. Die Erwerber von Eigentumswohnungen werden dadurch vielfach zu teuren Zwischenfinanzierungen gezwungen. Der Gesetzentwurf will den Grundbuchvollzug in einigen Punkten vereinfachen und dadurch die Arbeitsüberlastung der Grundbuchämter mildern. Zudem soll die Klarheit und Übersichtlichkeit der Grundbucheintragungen hierdurch verbessert werden.

Im einzelnen handelt es sich um eine Ergänzung des § 3 Abs. 2 WEG, wodurch der Garagenabstellplatz als solcher sonderrechtsfähig gemacht werden soll. Gerade bei den Garagenstellplätzen kamen in der Praxis häufig Fälle vor, in denen ein Miteigentumsbruchteil an einem Grundstück mit dem Sondereigentum an einer ganzen Tiefgarage verbunden wurde und an der Teileigentumseinheit Tiefgarage wiederum eine Unterbruchteilsgemeinschaft gebildet wurde. In einem solchen Falle müssen zum Teil Hunderte von Bruchteilseigentümern in der Abt. I des Grundbuchs eingetragen werden. Dies führte zu nicht zwingend gebotenen Vollzugsschwierigkeiten.

Eine weitere Vereinfachung des Grundbuchvollzugs sieht der Gesetzentwurf in einer Erleichterung des Nachweises der Verwaltereigenschaft vor. Nach der Neufassung des § 26 Abs. 4 des Entwurfs genügt hierzu nunmehr die Vorlage einer Niederschrift über den Bestellungsbeschluß, bei der die Unterschriften der in § 24 Abs. 6 bezeichneten Personen öffentlich beglaubigt sind.

Auch die Änderung des § 7 Abs. 4 und § 32 Abs. 2 WEG dient der Klarheit und besseren Übersichtlichkeit im Grundbuch. Durch die Änderungen soll eine einheitliche Numerierung aller zusammengehörigen Räume gewährleistet werden.

Schließlich soll auch die vorgesehene Änderung des § 14 Abs. 3 Erbbaurechtsverordnung der Arbeitsvereinfachung dienen sowie die Übersichtlichkeit des Grundbuchblatts bessern. Zur Zeit müssen nach § 14 Abs. 3 Erbbaurechtsverordnung neue, nach Begründung des Erbbaurechts hinzukommende Erbbauberechtigte deklaratorisch in der zweiten Abteilung des Grundbuchblatts für das belastete Grundstück vermerkt werden. Der Gesetzentwurf läßt es nunmehr zu, diese mit Arbeitsaufwand verbundenen Vermerke durch Bezugnahme auf das Erbbaugrundbuch zu ersetzen; dies gilt auch für das Wohnungserbbaurecht, hinsichtlich dessen jeweils eine größere Zahl von Erbbauberechtigten einzutragen ist.

III.

Vom Rechtsausschuß werden zu dem Gesetzentwurf folgende Änderungen vorgeschlagen:

a) In Artikel 1 Nr. 5 ist bei der Neufassung des § 26 WEG die Bestimmung mit einer Überschrift zu versehen. Dies ist eine redaktionelle Anpassung an das Wohnungseigentumsgesetz, das Paragraphenüberschriften enthält. Es wird die den Inhalt bezeichnende Überschrift „Bestellung und Abberufung des Verwalters" vorgeschlagen.

b) Artikel 1 Nr. 6 des Gesetzentwurfs ist redaktionell an Artikel 1 Nr. 3 des Gesetzentwurfs anzupassen. Auch bei der Bestimmung über das Dauerwohnrecht, dem § 32 Abs. 2 ist deshalb die gleiche Ergänzung anzufügen wie bei § 7 Abs. 4 WEG.

c) § 48 Abs. 2 Satz 2 WEG soll nach Auffassung des Ausschusses aufgehoben werden. Nach § 48 Abs. 2 Satz 1 WEG setzt der Richter in Verfahren nach dem dritten Teil des Wohnungseigentumsgesetzes den Geschäftswert nach dem Interesse der Beteiligten an der Entscheidung von Amts wegen fest. Als Geschäftswert ist nach Absatz 2 Satz 2 des § 48 WEG, sofern nicht ausnahmsweise das Interesse der Beteiligten erheblich höher oder niedriger zu bewerten ist, der jährliche Mietwert der Gebäude- und Grundstücksteile anzunehmen. In der Praxis hat sich gezeigt, daß die Annahme des jährlichen Mietwertes als Regelwert nicht sachgerecht ist und insbesondere bei großen Wohnanlagen zu so erheblichen Geschäftswerten führen kann, daß mit etwaigen gerichtlichen Verfahren für die Beteiligten ein unzumutbares Kostenrisiko verbunden ist. Absatz 2 Satz 2 sollte daher aufgehoben werden, damit der Richter die Möglichkeit hat, gemäß Absatz 2 Satz 1 den Geschäftswert stets entsprechend dem Interesse der Beteiligten in dem konkreten Fall festzusetzen. Als Hilfsvorschriften gelten dann ohne weiteres § 30 Abs. 2 und 3 der Kostenordnung, ohne daß dies eines besonderen Hinweises in § 48 WEG bedürfte.

d) Die Übergangsbestimmung des Artikels 3 § 1 hält der Ausschuß für nicht ausreichend, da diese Bestimmung nur einen Teil der problematischen Fälle des bisherigen Grundbuchvollzugs erfaßt. Wie schon erwähnt, ist in der Vergangenheit in zahlreichen Fällen Wohnungseigentum an Gebäuden, die auf mehreren Grundstücken stehen, in das Grundbuch eingetragen worden. Vor allem seit der angeführten Entscheidung des Bayerischen Obersten Landesgerichts besteht Rechtsunklarheit, ob das Wohnungseigentum in diesen Fällen wirksam begründet worden ist. Die Rechtswirksamkeit dieser in der Vergangenheit begründeten Wohnungseigentumsrechte soll deshalb durch die Übergangsbestimmung gesichert werden.

Die vom Gesetzentwurf vorgeschlagene Regelung erfaßt dabei nur diejenigen Fälle, in denen die Miteigentumsanteile an den verschiedenen Grundstücken gleich groß sind. Dagegen wird die Rechtslage bei denjenigen Fällen, wo das Sondereigentum mit unterschiedlich großen Miteigentumsanteilen an mehreren Grundstücken verbunden worden ist, nicht geklärt.

Der Rechtsausschuß ist der Auffassung, daß im Interesse der Wohnungseigentümer, die diese Rechtsunklarheit nicht zu vertreten haben, die Übergangsregelung auch auf die schwierigeren Fälle eines Sondereigentums mit unterschiedlich großen Miteigentumsanteilen an mehreren Grundstücken auszudehnen ist. Verfassungsrechtliche Bedenken gegen eine solche rückwirkende Bestimmung bestehen hierbei ebensowenig wie gegen die vom Gesetzentwurf vorgeschlagene Teilregelung. Durch die Rückwirkung wird ledig-

lich eine bisher unklare Rechtslage geklärt und die Rechtsfolge gesichert, die die Beteiligten bei der Begründung des Wohnungseigentums angestrebt haben.

e) Die neu eingefügte Bestimmung des Artikels 3 § 3 sieht vor, daß Eintragungsanträge, die beim Inkrafttreten des Änderungsgesetzes bereits vorliegen, nicht nachträglich den neuen Vorschriften über die Abfassung der Eintragungsunterlagen unterworfen werden.

Bonn, den 6. Juni 1973

Gnädinger **Thürk**
Berichterstatter

B. Antrag des Ausschusses

Der Bundestag wolle beschließen,

1. den Gesetzentwurf — Drucksache 7/62 — in der sich aus der anliegenden Zusammenstellung ergebenden Fassung anzunehmen;
2. die zu dem Entwurf eingegangenen Petitionen für erledigt zu erklären.

Bonn, den 6. Juni 1973

Der Rechtsausschuß

Metzger
Stellv. Vorsitzender

Gnädinger **Thürk**
Berichterstatter

Zusammenstellung

des vom Bundesrat eingebrachten Entwurfs eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und der Verordnung über das Erbbaurecht
— Drucksache 7/62 —
mit den Beschlüssen des Rechtsausschusses (6. Ausschuß)

Entwurf

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und der Verordnung über das Erbbaurecht

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes

Das Wohnungseigentumsgesetz vom 15. März 1951 (Bundesgesetzbl. I S. 175), zuletzt geändert durch *das Gesetz zur Änderung und Ergänzung kostenrechtlicher Vorschriften vom 26. Juli 1957 (Bundesgesetzblatt I S. 861)*, wird wie folgt geändert:

1. In § 1 wird folgender neuer Absatz 4 eingefügt:

   „(4) Wohnungseigentum und Teileigentum können nicht in der Weise begründet werden, daß das Sondereigentum mit Miteigentum an mehreren Grundstücken verbunden wird."

   Die bisherigen Absätze 4 und 5 werden Absätze 5 und 6.

2. In § 3 Abs. 2 wird folgender Satz angefügt:

   „Garagenstellplätze gelten als abgeschlossene Räume, wenn ihre Flächen durch dauerhafte Markierungen ersichtlich sind."

3. § 7 Abs. 4 wird wie folgt geändert:

   a) In Nummer 1 wird folgender Halbsatz angefügt:

   „alle zu demselben Wohnungseigentum gehörenden Einzelräume sind mit der jeweils gleichen Nummer zu kennzeichnen;".

   b) Es wird folgender Satz angefügt:

   „Wenn in der Eintragungsbewilligung für die einzelnen Sondereigentumsrechte Nummern angegeben werden, sollen sie mit denen des Aufteilungsplanes übereinstimmen."

Beschlüsse des 6. Ausschusses

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und der Verordnung über das Erbbaurecht

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes

Das Wohnungseigentumsgesetz vom 15. März 1951 (Bundesgesetzbl. I S. 175, **209**), zuletzt geändert durch . . . , wird wie folgt geändert:

1. unverändert

2. unverändert

3. unverändert

Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
4. In § 24 wird folgender neuer Absatz 3 eingefügt:	4. unverändert
„(3) Fehlt ein Verwalter oder weigert er sich pflichtwidrig, die Versammlung der Wohnungseigentümer einzuberufen, so kann die Versammlung auch, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter einberufen werden."	
Die bisherigen Absätze 3 bis 5 werden Absätze 4 bis 6.	
5. § 26 wird wie folgt gefaßt:	5. § 26 wird wie folgt gefaßt:
„§ 26	„§ 26
	Bestellung und Abberufung des Verwalters
(1) Über die Bestellung und Abberufung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit. Die Bestellung darf auf höchstens fünf Jahre vorgenommen werden. Die Abberufung des Verwalters kann auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes beschränkt werden. Andere Beschränkungen der Bestellung oder Abberufung des Verwalters sind nicht zulässig.	(1) unverändert
(2) Die wiederholte Bestellung ist zulässig; sie bedarf eines erneuten Beschlusses der Wohnungseigentümer, der frühestens ein Jahr vor Ablauf der Bestellungszeit gefaßt werden kann.	(2) unverändert
(3) Fehlt ein Verwalter, so ist ein solcher in dringenden Fällen bis zur Behebung des Mangels auf Antrag eines Wohnungseigentümers oder eines Dritten, der ein berechtigtes Interesse an der Bestellung eines Verwalters hat, durch den Richter zu bestellen.	(3) unverändert
(4) Soweit die Verwaltereigenschaft durch eine öffentlich beglaubigte Urkunde nachgewiesen werden muß, genügt die Vorlage einer Niederschrift über den Bestellungsbeschluß, bei der die Unterschriften der in § 24 Abs. 6 bezeichneten Personen öffentlich beglaubigt sind."	(4) unverändert
6. In § 32 Abs. 2 Nr. 1 wird folgender Halbsatz angefügt:	6. § 32 Abs. 2 wird **wie folgt geändert:**
	a) In Nummer 1 wird folgender Halbsatz angefügt:
„alle zu demselben Dauerwohnrecht gehörenden Einzelräume sind mit der jeweils gleichen Nummer zu kennzeichnen;".	„alle zu demselben Dauerwohnrecht gehörenden Einzelräume sind mit der jeweils gleichen Nummer zu kennzeichnen;".
	b) Es wird folgender Satz angefügt:
	„Wenn in der Eintragungsbewilligung für die einzelnen Dauerwohnrechte Nummern angegeben werden, sollen sie mit denen des Aufteilungsplans übereinstimmen."
7. In § 43 Abs. 1 Nr. 3 werden die Worte „Absatz 2" durch die Worte „Absatz 3" ersetzt.	7. unverändert
	8. § 48 Abs. 2 Satz 2 wird aufgehoben.

Entwurf

Artikel 2

Änderung der Verordnung über das Erbbaurecht

In § 14 Abs. 3 der Verordnung über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919 (Reichsgesetzbl. S. 72, 122), geändert durch *das Gesetz über die Bereinigung der Grundbücher vom 18. Juli 1930 (Reichsgesetzbl. I S. 305)*, wird folgender Satz angefügt:

„Der Vermerk kann durch Bezugnahme auf das Erbbaugrundbuch ersetzt werden."

Artikel 3

Übergangs- und Schlußvorschriften

§ 1

Ist vor Inkrafttreten dieses Gesetzes Wohnungs- oder Teileigentum in der Weise begründet worden, daß Sondereigentum mit gleich großen Miteigentumsanteilen an mehreren Grundstücken verbunden wurde, gelten die Grundstücke als bei der Anlegung des Wohnungs- oder Teileigentumsgrundbuchs zu einem Grundstück vereinigt.

§ 2

Die Bestellung eines vor Inkrafttreten dieses Gesetzes berufenen Verwalters endet spätestens fünf Jahre nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes. Beschränkungen der in § 26 Abs. 1 Satz 4 des Wohnungseigentumsgesetzes in der Fassung von Artikel 1 Nr. 5 bezeichneten Art verlieren spätestens zu diesem Zeitpunkt ihre Wirkung.

§ 3

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes vom 4. Januar 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 1) auch im Land Berlin.

§ 4

Dieses Gesetz tritt am .... in Kraft.

Beschlüsse des 6. Ausschusses

Artikel 2

Änderung der Verordnung über das Erbbaurecht

In § 14 Abs. 3 der Verordnung über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919 (Reichsgesetzbl. S. 72, 122), **zuletzt** geändert durch . . . , wird folgender Satz angefügt:

„Der Vermerk kann durch Bezugnahme auf das Erbbaugrundbuch ersetzt werden."

Artikel 3

Übergangs- und Schlußvorschriften

§ 1

(1) Ist vor Inkrafttreten dieses Gesetzes Wohnungs- oder Teileigentum in der Weise begründet worden, daß Sondereigentum mit gleich großen Miteigentumsanteilen an mehreren Grundstücken verbunden wurde, gelten die Grundstücke als bei der Anlegung des Wohnungs- oder Teileigentumsgrundbuchs zu einem Grundstück vereinigt.

(2) Ist das Sondereigentum mit unterschiedlich großen Miteigentumsanteilen an mehreren Grundstücken verbunden worden, gelten die Eigentumsrechte bei der Anlegung des Wohnungs- oder Teileigentumsgrundbuchs als rechtswirksam entstanden, soweit nicht andere, die rechtswirksame Begründung ausschließende Mängel vorliegen.

§ 2

unverändert

§ 2a

Die Vorschriften in Artikel 1 Nr. 3 und 6 sind nicht anzuwenden, wenn der Eintragungsantrag vor Inkrafttreten dieses Gesetzes beim Grundbuchamt eingegangen ist.

§ 3

unverändert

§ 4

Dieses Gesetz tritt am **ersten Tag des auf die Verkündung folgenden zweiten Kalendermonats** in Kraft.